

Số: ...../TB-UBND

Hồng Thành, ngày tháng 06 năm 2023

## **THÔNG BÁO**

### **V/v tuyên truyền một số vấn đề liên quan đến thuế sử dụng đất phi nông nghiệp.**

Thực hiện các văn bản chỉ đạo của Chi cục thuế khu vực bắc Nghệ II về việc tuyên truyền các chủ trương, chính sách liên quan đến thuế Sử dụng đất phi nông nghiệp.

Thực hiện kế hoạch công tác tháng 06/2023.UBND xã phối hợp với Chi cục thuế khu vực Bắc Nghệ II ban hành thông báo nêu rõ một số vướng mắc và chính sách liên quan đến thuế sử dụng đất phi nông nghiệp để mọi người dân được biết và nắm rõ.

Qua quá trình triển khai thu thuế sử dụng đất phi nông nghiệp trên địa bàn xã mặc dù một số hộ dân có trực tiếp để đối chiếu điều chỉnh và nộp kịp thời. UBND xã đã nộp quyết toán thuế. Song vẫn còn tồn tại nhiều thiếu sót như: nhiều hộ gia đình vẫn chưa tham gia đóng thuế sử dụng đất phi nông nghiệp; Một số hộ dân vẫn còn băn khoăn, vướng mắc về thông tin diện tích thửa đất chưa khớp đúng với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Các thửa đất thay đổi thông tin từ mua bán, chuyển nhượng chưa được bổ sung bộ thuế kịp thời....; Tên người nộp thuế vẫn có một số hộ dân ở lâu năm nhưng hiện tại vẫn không phải đóng thuế, nhiều nhà cạnh nhau nhưng mức đóng thuế, giá đất khác nhau, dẫn đến mất bình đẳng trong nhân dân gây khó khăn cho UBND xã trong công tác triển khai thu thuế sử dụng đất Phi nông nghiệp.

Nay UBND xã phối hợp chi cục thuế khu vực bắc nghệ II nêu rõ một số vấn đề liên quan đến thuế sử dụng đất phi nông nghiệp để người dân được biết và phối hợp cùng giải quyết tránh để các tồn tại kéo dài gây bất bình trong nhân dân.

#### **1. Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp là gì?**

Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp (hay còn gọi là thuế đất phi nông nghiệp) là một khoản nộp ngân sách nhà nước bắt buộc mà người sử dụng đất phải đóng khi sử dụng đất phi nông nghiệp, trừ trường hợp không phải đóng hoặc được miễn đóng theo văn bản quy định.

#### **2. Đối tượng chịu thuế sử dụng đất phi nông nghiệp**

Đối tượng chịu thuế sử dụng đất phi nông nghiệp được quy định tại Điều 2 [Luật Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp 2010](#), bao gồm:

- Đất ở tại nông thôn, đất ở tại đô thị. (**trên địa bàn ta chủ yếu là chịu thuế ở loại đất này**)

- Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp bao gồm: đất xây dựng khu công nghiệp; đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh; đất khai thác, chế biến khoáng sản; đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm.

- Đất phi nông nghiệp tại mục (3) sử dụng vào mục đích kinh doanh.

### **3. Đối tượng không chịu thuế sử dụng đất phi nông nghiệp**

Đối tượng không chịu thuế sử dụng đất phi nông nghiệp là đất phi nông nghiệp sử dụng không vào mục đích kinh doanh bao gồm:

- Đất sử dụng vào mục đích công cộng bao gồm: đất giao thông, thủy lợi; đất xây dựng công trình văn hóa, y tế, giáo dục và đào tạo, thể dục thể thao phục vụ lợi ích công cộng; đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh; đất xây dựng công trình công cộng khác theo quy định của Chính phủ;

- Đất do cơ sở tôn giáo sử dụng;

- Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa;

- Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng;

- Đất có công trình là đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ;

- Đất xây dựng trụ sở cơ quan, xây dựng công trình sự nghiệp, đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh;

- Đất phi nông nghiệp khác theo quy định của pháp luật.

### **4. Đối tượng nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp?**

Đối tượng nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp được quy định tại Điều 4 [Luật Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp 2010](#) như sau:

- Người nộp thuế là tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có quyền sử dụng đất thuộc đối tượng chịu thuế tại mục (2).

- Trường hợp tổ chức, hộ gia đình, cá nhân chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì người đang sử dụng đất là người nộp thuế.

- Người nộp thuế trong một số trường hợp cụ thể được quy định như sau:

- + Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư thì người thuê đất ở là người nộp thuế;

- + Trường hợp người có quyền sử dụng đất cho thuê đất theo hợp đồng thì người nộp thuế được xác định theo thỏa thuận trong hợp đồng. Trường hợp trong hợp đồng không có thỏa thuận về người nộp thuế thì người có quyền sử dụng đất là người nộp thuế;

- + Trường hợp đất đã được cấp Giấy chứng nhận nhưng đang có tranh chấp thì trước khi tranh chấp được giải quyết, người đang sử dụng đất là người nộp thuế. Việc nộp thuế không phải là căn cứ để giải quyết tranh chấp về quyền sử dụng đất;

- + Trường hợp nhiều người cùng có quyền sử dụng một thửa đất thì người nộp thuế là người đại diện hợp pháp của những người cùng có quyền sử dụng thửa đất đó;

- + Trường hợp người có quyền sử dụng đất góp vốn kinh doanh bằng quyền sử dụng đất mà hình thành pháp nhân mới có quyền sử dụng đất thuộc đối tượng chịu thuế tại mục (2) thì pháp nhân mới là người nộp thuế.

### **5. Trường hợp miễn thuế sử dụng đất phi nông nghiệp**

Các trường hợp miễn thuế sử dụng đất phi nông nghiệp được quy định tại Điều 9 [Luật Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp 2010](#), bao gồm:

- Đất của dự án đầu tư thuộc lĩnh vực đặc biệt khuyến khích đầu tư; dự án đầu tư tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn; dự án đầu tư thuộc lĩnh vực khuyến khích đầu tư tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn; đất của doanh nghiệp sử dụng trên 50% số lao động là thương binh, bệnh binh.

- Đất của cơ sở thực hiện xã hội hóa đối với các hoạt động trong lĩnh vực giáo dục, dạy nghề, y tế, văn hóa, thể thao, môi trường.

- Đất xây dựng nhà tình nghĩa, nhà đại đoàn kết, cơ sở nuôi dưỡng người già cô đơn, người khuyết tật, trẻ mồ côi; cơ sở chữa bệnh xã hội.

- Đất ở trong hạn mức tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn.

- Đất ở trong hạn mức của người hoạt động cách mạng trước ngày 19/8/1945; thương binh hạng 1/4, 2/4; người hưởng chính sách như thương binh hạng 1/4, 2/4; bệnh binh hạng 1/3; anh hùng lực lượng vũ trang nhân dân; mẹ Việt Nam anh hùng; cha đẻ, mẹ đẻ, người có công nuôi dưỡng liệt sĩ khi còn nhỏ; vợ, chồng của liệt sĩ; con của liệt sĩ được hưởng trợ cấp hàng tháng; người hoạt động cách mạng bị nhiễm chất độc da cam; người bị nhiễm chất độc da cam mà hoàn cảnh gia đình khó khăn.

- Đất ở trong hạn mức của hộ nghèo theo quy định của Chính phủ.

- Hộ gia đình, cá nhân trong năm bị thu hồi đất ở theo quy hoạch, kế hoạch được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì được miễn thuế trong năm thực tế có thu hồi đối với đất tại nơi bị thu hồi và đất tại nơi ở mới.

- Đất có nhà vườn được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận là di tích lịch sử - văn hóa.

- Người nộp thuế gặp khó khăn do sự kiện bất khả kháng nêu giá trị thiệt hại về đất và nhà trên đất trên 50% giá tính thuế.

Lưu ý: Tại điều 4 thông tư 130/2016/TT\_BTC ngày 12/8/2016 quy định: Miễn thuế sử dụng đất phi nông nghiệp đối với hộ gia đình, cá nhân có số thuế sử dụng đất phi nông nghiệp phải nộp hàng năm (sau khi trừ đi số thuế được miễn, giảm (nếu có) theo quy định của Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp và các văn bản hướng dẫn) từ năm mươi nghìn đồng trở xuống. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân có nhiều thửa đất trong phạm vi tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương thì việc miễn thuế sử dụng đất phi nông nghiệp theo quy định tại điều này được tính trên tổng số thuế phải nộp của tất cả các thửa đất.

## **6. Trường hợp giảm thuế sử dụng đất phi nông nghiệp**

Giảm 50% số thuế phải nộp cho các trường hợp sau đây:

- Đất của dự án đầu tư thuộc lĩnh vực khuyến khích đầu tư; dự án đầu tư tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn; đất của doanh nghiệp sử dụng từ 20% đến 50% số lao động là thương binh, bệnh binh;

- Đất ở trong hạn mức tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn;

- Đất ở trong hạn mức của thương binh hạng 3/4, 4/4; người hưởng chính sách như thương binh hạng 3/4, 4/4; bệnh binh hạng 2/3, 3/3; con của liệt sĩ không được hưởng trợ cấp hàng tháng;

- Người nộp thuế gặp khó khăn do sự kiện bất khả kháng nêu giá trị thiệt hại về đất và nhà trên đất từ 20% đến 50% giá tính thuế.

## **7. Cách tính thuế phi nông nghiệp**

Đối tượng nộp thuế: Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân phải nộp thuế khi sử dụng đất ở, đất phi nông nghiệp nhằm mục đích sản xuất, kinh doanh.

Tiền thuế SDĐPNN phải nộp đối với diện tích đất ở, đất sản xuất kinh doanh, đất phi nông nghiệp khác sử dụng vào mục đích kinh doanh được xác định như sau:

***Số thuế phải nộp = Số thuế phát sinh - Số thuế miễn, giảm (nếu có)***

Trong đó:

**Số thuế phát sinh = Diện tích đất tính thuế x Giá của 1m<sup>2</sup> đất x thuế suất**

Theo đó, để tính được số thuế phát sinh cần biết diện tích, giá của 1m<sup>2</sup> đất và thuế suất. Cụ thể:

**Diện tích đất tính thuế:** Theo Điều 5 Thông tư số 153/2011/TT-BTC, diện tích đất tính thuế là diện tích đất phi nông nghiệp thực tế sử dụng.

**Giá của 1 m<sup>2</sup> đất tính thuế:** Là giá đất theo mục đích sử dụng của thửa đất tính thuế do UBND cấp Tỉnh quy định và được ổn định theo chu kỳ 5 năm, kể từ ngày 01/01/2012.

**Hình thức quản lý thuế:** Chi cục thuế sử dụng phần mềm quản lý thuế ứng dụng (TMS) tập trung rất hiệu quả, thiết thực, chống sai sót dẫn đến thất thu NSNN

**8. Hạn mức đất ở:** Hạn mức đất ở làm căn cứ tính thuế là quy định về hạn mức đất ở do UBND cấp tỉnh quy định áp dụng trên địa bàn tỉnh đối với các hộ gia đình, cá nhân khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và được sử dụng để làm căn cứ áp mức thuế suất phù hợp (0,03% hoặc 0,07% hoặc 0,15%) khi xác định thuế SDĐPNN phải nộp đối với diện tích đất thực tế sử dụng để ở thuộc diện chịu thuế.

**\* Thuế suất:**

- Thuế suất đối với đất ở bao gồm cả trường hợp sử dụng để kinh doanh áp dụng theo biểu thuế lũy tiến từng phần được quy định như sau:

Bậc thuế	Diện tích đất tính thuế (m <sup>2</sup> )	Thuế suất (%)
1	Diện tích trong hạn mức	0,03
2	Phần diện tích vượt không quá 3 lần hạn mức	0,07
3	Phần diện tích vượt trên 3 lần hạn mức	0,15

### **9. Thời hạn đóng thuế:**

Thời hạn nộp thuế lần đầu: Chậm nhất là 30 ngày, kể từ ngày ban hành thông báo nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp của cơ quan thuế. Từ năm thứ hai trở đi, người nộp thuế nộp tiền thuế sử dụng đất phi nông nghiệp một lần trong năm chậm nhất là ngày 31 tháng 10. Thời hạn nộp tiền thuế chênh lệch theo xác định của người nộp thuế tại Tờ khai tổng hợp chậm nhất là ngày 31 tháng 3 năm dương lịch tiếp theo năm tính thuế.

Thời hạn nộp thuế đối với hồ sơ khai điều chỉnh chậm nhất là 30 ngày, kể từ ngày ban hành thông báo nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp.

Người nộp thuế nộp chậm nộp tờ khai thuế sử dụng đất phi nông nghiệp sẽ bị phạt theo quy định tại điều 13 nghị định 125/2020/NĐ-CP của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính về thuế, hóa đơn; chậm nộp tiền thuế sử dụng đất phi nông nghiệp theo quy định sẽ bị tính chậm 0,03%/ ngày/số tiền thuế chậm.

**10. Thành phần hồ sơ khai thuế SDĐPNN trong trường hợp bổ sung do chuyển nhượng, chưa có trong bộ hoặc cần điều chỉnh thông tin trong bộ thuế bao gồm:**

(1) Tờ khai theo mẫu số 01/TK-SDDPNN đối với hồ sơ khai lần đầu và mẫu tờ khai theo quy định tại thời điểm kê khai lần đầu đối với hồ sơ khai bổ sung, khai thay đổi điều chỉnh thông tin;

(2) Bản sao các giấy tờ liên quan đến thửa đất chịu thuế: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyết định giao đất, Quyết định hoặc hợp đồng cho thuê đất, Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

(3) Bản sao Chứng minh nhân dân/ Căn cước công dân của người nộp thuế;

(4) Bản sao các giấy tờ chứng minh thuộc diện được miễn, giảm thuế (nếu có),

### **11. Một số câu hỏi và vướng mắc liên quan đến thuế sử dụng đất phi nông nghiệp**

**Câu 1:** Trên bộ thuế vẫn còn tên bố mẹ tôi mặc dù bố mẹ tôi đã chết và đã chuyển nhượng đất cho anh em tôi rồi hoặc đất tôi đã bán cho hộ anh A rồi nhưng trên bộ thuế vẫn còn tên tôi

Trả lời:

Hộ gia đình gặp trực tiếp công chức Địa chính xã để điền thông tin đề nghị xác nhận là bố mẹ đã mất hiện nay bà đã sang tên hay tôi đã bán, chuyển nhượng cho hộ ông A rồi. Đồng thời phối hợp với Công chức Địa chính để yêu cầu các hộ đã nhận chuyển nhượng kê khai Tờ khai thuế sử dụng đất phi nông nghiệp cho từng thửa đất chịu thuế theo mẫu số 01/TK-SDDPNN và các hồ sơ chứng minh kèm theo như Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, căn cước công dân vợ và chồng; các giấy tờ đề nghị miễn giảm nộp thuế nếu có. Để có cơ sở nộp Chi cục thuế cập nhật điều chỉnh.

**Câu 2.** Trên bộ thuế không có tên của hộ tôi trong bộ quản lý thuế sử dụng đất phi nông nghiệp mặc dù hộ tôi đã sử dụng đất ở lâu năm. Đề nghị đưa vào danh sách quản lý của bộ thuế.

Trả lời: Hộ gia đình gặp trực tiếp công chức Địa chính để kê khai Tờ khai thuế sử dụng đất phi nông nghiệp cho từng thửa đất chịu thuế theo mẫu số 01/TK-SDDPNN và các hồ sơ chứng minh kèm theo như Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, căn cước công dân vợ và chồng; các giấy tờ đề nghị miễn giảm nộp thuế nếu có. Để có cơ sở nộp Chi cục thuế cập nhật.

#### **Nơi nhận:**

- 7 đơn vị xóm;
- Thành viên hội đồng TVT xã;
- CC Văn hóa (tuyên truyền).
- Lưu VP

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**

**Hoàng Văn Thiết**